

Sygn. akt. I C 517/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Świsł

po rozpoznaniu w dniu 5 stycznia 2023 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa M. D.

przeciwko M. M. (1)

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda M. D. na rzecz pozwanego M. M. (1) kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

I.

(żądanie i podstawa faktyczna pozwu)

1. Powód M. D. wystąpił z powództwem przeciwko M. M. (1) o zapłatę kwoty 29.700 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot po 2.700 zł wymagalnych od dnia 11. każdego miesiąca przypadającego w okresie od kwietnia 2021 roku do lutego 2022 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

2. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) w S.. Czynsz został ustalony na kwotę 2.700 zł miesięcznie. Nadto, zawarto aneks, zgodnie z którym pozwany miał uiszczać opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej i o kwoty tych opłat miał być obniżony czynsz płatny do rąk powoda. Pozwany nie uiszczał czynszu ani opłat do wspólnoty mieszkaniowej. Wezwania do zapłaty z dnia 25 czerwca 2021 r. i 13 lipca 2021 r. nie odniosły skutku. Wymagalność każdego ze świadczeń następowała w dniu 10. każdego miesiąca.

(pozew, k. 3-3v)

3. Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, k. 19)

(stanowisko pozwanego)

4. Pozwany wywiódł sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że uiszczył w całości kwoty dochodzone pozwem.

5. Pozwany wyjaśnił nieruchomości, na której znajduje się sporny lokal, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...) została w dniu 16 września 2020 r. zajęta w toku egzekucji do sprawy KM 1780/20, a zajęcie zostało wpisane do księgi wieczystej. Ponadto, w dniu 4 lutego 2021 r. ww. nieruchomości została zajęta także do sprawy Km 144/21. Pozwany otrzymał od Komornika sądowego A. G. zawiadomienie o zajęciu wierzytelności pieniężnej do ww. spraw egzekucyjnych i wezwanie do zapłaty pożytków nieruchomości zajętej w toku egzekucji. Zajęcie objęło pożytki, które nieruchomości przynosi ze skutkiem od jej zajęcia, tj. od dnia 16 września 2020 r. Pozwany zgodnie z treścią wezwań komorniczych dokonywał zapłaty czynszu od kwietnia 2021 r. do maja 2022 r. na konto komornika. Ponadto, pozwany zapłacił czynsz do wspólnoty mieszkaniowej za okres od czerwca do grudnia 2021 r., a zatem spełnił dochodzone pozwem świadczenie w całości. Pozwany nie otrzymał dotąd wypowiedzenia umowy ani też sam tej umowy nie wypowiedział. Nadto, pozwany podniósł, że załączona do pozwu umowa i aneks do niej zostały zawarte już po zajęciu nieruchomości przez komornika, co stanowiło jej dodatkowe obciążenie bez zgody wierzyciela, co zgodnie z art. 930 § 3 k.p.c. skutkuje nieważnością umowy. Dodatkowo wskazano, że powód nie był uprawniony do zawarcia umowy (gdyż w dniu 8 marca 2021r. nieruchomości została sprzedana na rzecz R. D. (1)), co skutkuje nieważnością umowy.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 22-25)

II.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

6. W marcu 2021 r. do lokalu użytkowego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), wynajmowanego od 2003 roku przez pozwanego M. M. (1), przyszedł dotychczasowy wynajmujący M. M. (2) w towarzystwie powoda M. D. i oświadczył pozwanemu, że powód jest aktualnym właścicielem przedmiotowego lokalu użytkowego. Dotychczasowa umowa zawarta z M. M. (2) uległa rozwiązaniu, a jednocześnie pozwanemu przedstawiono do podpisania nową umowę zatytułowaną „umowa dzierżawy” (w której jako wydzierżawiający został wskazany powód), a także poinformowano, że powód będzie osobą uprawnioną do przyjmowania czynszu, a dotychczasowe warunki najmu, w tym wysokość czynszu, nie ulegają zmianie.

(dowód: protokół czynności z dnia 23 czerwca 2021 r., k. 52, protokół czynności z dnia 29 czerwca 2021 r., k. 53, protokół czynności z dnia 10 maja 2021 r., k. 54, przesłuchanie pozwanego M. M. (1), płyta CD k. 92)

7. Przedmiotem ww. umowy zatytułowanej jako „umowa dzierżawy” datowanej na dzień 1 kwietnia 2021 r. był lokal użytkowy nr (...) położony w S. przy ul. (...), składający się z sali z aneksem kuchennym, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni 41,50 m². W §1 ust. 2 przedmiotowej umowy powód jako wydzierżawiający oświadczył, że ma prawo do użytkowania ww. lokalu, dla którego urządzona została księga wieczysta nr (...). Przedmiotowa nieruchomości została oddana pozwanemu do używania na cele handlowe (kawiarnia). Zgodnie z §8 ust. 1 z tytułu dzierżawy lokalu pozwany miał płacić powodowi miesięczny czynsz w wysokości 2.700 zł. Wedle ust. 2 do ww. kwoty miał zostać doliczony podatek VAT w obowiązującej wysokości, jeżeli wydzierżawiający będzie podczas trwania umowy zobowiązany do opłacania tego podatku. Stosownie do §9 czynsz miał być płatny z góry, bez dodatkowego wezwania w ten sposób, że zapłata miała zostać dokonana gotówką do rąk wydzierżawiającego za pisemnym pokwitowaniem zapłaty do dnia 5-tego danego miesiąca, ponieważ wydzierżawiający jest zobowiązany do zapłaty należnego czynszu do dnia 10-tego danego miesiąca.

8. Zgodnie z aneksem do ww. umowy (również datowanym na dzień 1 kwietnia 2021 roku) dokonano zmiany §9 umowy poprzez wskazanie, że opłata za wynajem będzie płatna z góry bez dodatkowego wezwania przelewem na wskazany rachunek bankowy, pomniejszony o wartość czynszu należnego do wspólnoty mieszkaniowej.

(dowód: aneks do umowy, k. 4, umowa dzierżawy, k. 5-6)

9. Pismem z dnia 5 lipca 2021 r. skierowanym do powoda pozwany oświadczył, że obecnym właścicielem lokalu jest R. D. (2), a tym samym powód nie był uprawniony do zawarcia umowy dzierżawy i wystosowania przedsądowego wezwania do zapłaty, a obie te czynności są nieważne. Oświadczenie zostało powodowi doręczone w dniu 12 lipca 2021r.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 5 lipca 2021 r., k. 45 wraz z dowodem nadania, k. 46 i potwierdzeniem odbioru, k. 46-47)

10. Pismami z dnia 10 maja 2021 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Sopocie A. G. zawiadomiła pozwanego M. M. (1) o zajęciu w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego pod sygnaturą Km 1780/20 wierzytelności pieniężnej dłużnika z tytułu najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) należnych mu od dłużnika zajętej wierzytelności tj. M. M. (1) i wezwała pozwanego, by nie wypłacał dłużnikowi do wysokości wskazanej w zawiadomieniu aż do pełnego ich pokrycia poza częścią wolną od zajęcia żadnych świadczeń pieniężnych wynikających z zajętej wierzytelności i przekazywał świadczenia na rachunek bankowy Komornika. Zawiadomienie zostało doręczone osobiście pozwanemu w dniu 10 maja 2021r.

11. Nadto, w toku postępowań egzekucyjnych prowadzonych pod sygnaturami KM 1780/20 i KM 144/21, pismami z dnia 26 lipca 2021r. Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Sopocie A. G. wezwała pozwanego do wpłacania należności z tytułu najmu/dzierżawy/odszkodowania za bezumowne korzystania z nieruchomości związanych z użytkowaniem nieruchomości przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...) i która została zajęta w toku egzekucji w sprawie Km 1780/20 w dniu 16 września 2020 r., a w sprawie Km 144/21 w dniu 4 lutego 2021 r., a zajęcie zostało uwidocznione w księdze wieczystej na rachunek Komornika.

(dowód: wezwanie do zapłaty pożytków nieruchomości zajętej w toku egzekucji, k. 48-49, zawiadomienie o zajęciu wierzytelności pieniężnej, k. 50-51, protokół czynności z dnia 10 maja 2021 r., k. 54)

12. W toku postępowania egzekucyjnego pozwany dokonał do rąk Komornika następujących wpłat:

- w dniu 13 maja 2021 r. – 2.700 zł,
- w dniu 13 maja 2021 r. – 2.700 zł,
- w dniu 17 czerwca 2021 r. – 2.700 zł,
- w dniu 27 lipca 2021 r. – 2.700 zł,
- w dniu 27 sierpnia 2021 r. – 2.700 zł,
- w dniu 21 września 2021 r. – 2.700 zł,
- w dniu 21 października 2021 r. – 2.700 zł,
- w dniu 19 listopada 2021 r. – 2.700 zł,
- w dniu 29 grudnia 2021 r. – 2.700 zł,
- w dniu 31 stycznia 2022 r. – 2.700 zł,
- w dniu 21 lutego 2022 r. – 2.700 zł,
- w dniu 30 marca 2022 r. – 2.700 zł,

- w dniu 29 kwietnia 2022 r. – 2.700 zł,

- w dniu 1 czerwca 2022 r. – 2.700 zł.

(dowód: zaświadczenie o dokonanych wpłatach z dnia 20 czerwca 2022r., k. 28, potwierdzenia wykonania przelewów bankowych, k. 29-44)

13. Ponadto, w dniu 15 grudnia 2021 roku pozwany dokonał zapłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwoty 1.124,40 zł z tytułu zaliczki na wodę i kanalizację, opłaty za gospodarowanie odpadami za okres od sierpnia do grudnia 2021 roku, zgodnie z wystawioną przez wspólnotę mieszkaniową notą księgową nr (...).

(dowód: nota księgowa nr (...), k. 43, potwierdzenie wykonania przelewu bankowego, k. 44)

14. Powód kierował do pozwanego wezwania do zapłaty czynszu z dnia 13 lipca 2021 r., 25 czerwca 2021 r., 2 marca 2022 r., grożąc m.in. wypowiedzeniem umowy oraz uznaniem pozostawionych ruchomości pozwanego jako śmieci i usunięciem ich z lokalu na koszt pozwanego, a także skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 13 lipca 2021 r., k. 8, wezwanie do zapłaty z dnia 25 czerwca 2021 r., k. 9, wezwanie do zapłaty z dnia 2 marca 2022 r., k. 7, przesłuchanie pozwanego M. M. (1), płyta CD k. 92)

Sąd zważył co następuje:

III.

15. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedstawionych przez strony, a także dowodu z przesłuchania stron.

(ocena dowodów)

16. Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego dokumentów urzędowych w postaci pism Komornika sądowego, czy też odpisu z księgi wieczystej. Podkreślić bowiem należy, iż zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. wymienione dokumenty urzędowe korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała powyższych domniemań w trybie art. 252 k.p.c.

17. Ponadto, za w pełni wiarygodne i przydatne do rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał wymienione w ustaleniach stanu faktycznego dokumenty prywatne w postaci umowy zatytułowanej umową dzierżawy wraz z aneksem, czy też korespondencji stron. Przedmiotowe dokumenty nie noszą żadnych śladów przerobienia, podrobienia, czy innej manipulacji, stąd nie ma żadnych podstaw, aby uznać, że zostały stworzone wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania. Zresztą żadna ze stron nie wносиła zastrzeżeń co do ich autentyczności. Nadto, wymienione powyżej dokumenty są podpisane, co pozwala na ustalenie osób, które złożyły zawarte w nich oświadczenia. Podkreślić także należy, iż strony zgodnie potwierdziły, że podpisały umowę zatytułowaną „umowa dzierżawy”, której odpis został dołączony do pozwu.

18. Jeśli natomiast chodzi o ocenę osobowego materiału dowodowego, to Sąd w pełni dał wiarę dowodowi z przesłuchania pozwanego M. M. (1). Zdaniem Sądu zeznania pozwanego były szczere, wewnętrznie spójne, logiczne i konsekwentne. Przede wszystkim należało mieć na względzie, że zeznania pozwanego odnośnie okoliczności zawarcia przedmiotowej umowy są zgodne z jego wcześniejszymi oświadczeniami złożonymi w toku postępowania egzekucyjnego przed Komornikiem. Z kolei, fakt zawiadomienia pozwanego o zajęciu wierzytelności, wezwania go do zapłaty czynszu do rąk Komornika, a także sam fakt zapłaty przez niego świadczeń z tytułu czynszu najmu do rąk Komornika koreluje z treścią przedłożonych dokumentów.

19. Sąd uznał dowód z przesłuchania pozwanego za wiarygodny w części. W świetle treści księgi wieczystej niewiarygodne były zeznania powoda, iż nabył prawo własności spornej nieruchomości w lipcu 2021 roku. Z treści księgi wieczystej wynika, że powód jest właścicielem nieruchomości lokalowej dopiero od dnia 22 lipca 2022 roku. Nadto, wobec znajomości powoda z poprzednim wynajmującym M. M. (2) trudno dać wiarę jego zeznaniom, iż nie miał wiedzy odnośnie do prowadzonej z nieruchomości egzekucji. Zwrócić także należy uwagę, że M. D. przyznał, że nie przedkładał powodowi żadnych dokumentów potwierdzających jego umocowanie do zawarcia umowy, co pośrednio świadczy o braku jego tytułu do spornej nieruchomości w dacie zawarcia umowy najmu.

IV.

(rozstrzygnięcie i podstawa prawna orzeczenia)

20. Swoje roszczenia strona powodowa wywodziła z umowy nazwanej przez strony umową dzierżawy. Jednak zważywszy na treść umowy, w tym okoliczność, że przedmiotem tej umowy był lokal użytkowy, a umowa uprawniała pozwanego jedynie do używania lokalu, należało tę umowę zakwalifikować jako umowę najmu. W tym stanie rzeczy, podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 659 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (§ 1), a czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju (§ 2).

21. Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

22. Podkreślić należy, iż Sąd ma obowiązek brać pod uwagę bezwzględną nieważność czynności prawnej z urzędu. Jak wskazuje się w doktrynie adresatami norm prawnych przewidujących bezwzględną nieważność czynności prawnej są w pierwszym rzędzie organy stosujące prawo (sądy oraz organy władzy publicznej), dlatego sąd obowiązany jest wziąć pod uwagę bezwzględną nieważność czynności prawnej z urzędu, nawet jeśli żadna ze stron postępowania nie powołuje się na nieważność czynności prawnej (vide: K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 29, Warszawa 2021). W wyroku z 19 grudnia 1984 r. (III CRN 183/84, L.) Sąd Najwyższy wskazał, że "w sprawie, w której wyłania się kwestia nieważności bezwzględnej umowy (art. 58 k.c.), sąd kwestię tę bierze z urzędu pod rozważenie jako przesłankę swego rozstrzygnięcia". Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 17 czerwca 2005 r. (III CZP 26/05, OSP 2006, Nr 7–8, poz. 85), stwierdzając, że Sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę w każdym stanie sprawy nieważność czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.). W wyroku z dnia 22 stycznia 2014r. (III CSK 55/13, L.) Sąd Najwyższy podkreślił, że sąd powinien uwzględnić nieważność bezwzględną z urzędu na każdym etapie postępowania. Uwzględnienie przez sąd orzekający sankcji nieważności z urzędu ma miejsce, jeśli jej zastosowanie wynika z zebranego w sprawie materiału (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 2010 r., V CSK 142/10, L.).

(zawarcie umowy najmu w celu obejścia ustawy)

23. Umowa najmu jako mająca na celu obejście ustawy poprzez udaremnienie egzekucji prowadzonej przeciwko M. M. (2) była dotknięta sankcją nieważności (art. 58 §1 k.c.)

24. Zgodnie z treścią art. 929 § 1 k.p.c. zajęcie obejmuje nieruchomość i to wszystko, co według przepisów prawa rzeczowego stanowi przedmiot obciążenia hipoteką. W myśl art. 934 k.p.c. po ustanowieniu zarządcy komornik wzywa wskazane przez wierzyciela osoby, aby przypadające od nich tak zaległe, jak i przyszłe świadczenia, które stanowią dochód z nieruchomości, uiszczają do rąk zarządcy. W wezwaniu należy uprzedzić, że uiszczenie do rąk dłużnika będzie bezskuteczne w stosunku do wierzyciela. Wedle natomiast art. 935 § 1 k.p.c. zarządca zajętej nieruchomości obowiązany jest wykonywać czynności potrzebne do prowadzenia prawidłowej gospodarki. Ma on prawo pobierać zamiast dłużnika wszelkie pożytki z nieruchomości, spieniężać je w granicach zwykłego zarządu oraz prowadzić sprawy, które przy wykonywaniu takiego zarządu okażą się potrzebne. W sprawach wynikających z zarządu nieruchomością zarządca może pozywać i być pozywany. Zarządcy wolno zaciągać tylko takie zobowiązania, które mogą być zaspokojone z dochodów z nieruchomości i są gospodarczo uzasadnione.

25. Jak wynika z powyższego w przypadku pozbawienia dłużnika zarządu zajętej nieruchomości, jedynie zarządca nieruchomości ustanowiony w postępowaniu egzekucyjnym może zawrzeć umowę najmu i pobierać pożytki. Tymczasem powód bezspornie nie był zarządcą nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym i w związku z tym nie mógł zawrzeć umowy najmu ww. lokalu. Zawarcie umowy miało na celu jedynie udaremnienie egzekucji prowadzonej przeciwko dłużnikowi M. M. (2). O powyższym świadczy zbieżność daty zawarcia umowy z datą zajęcia nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego (w sprawie KM 1780/20 w dniu 16 września 2020r., a w sprawie KM 144/21 w dniu 4 lutego 2021r.). Za niewiarygodne należało uznać zeznania powoda, iż nie miał świadomości, iż nieruchomość została zajęta w toku egzekucji, choćby z tego względu, że w księdze wieczystej znajdowały się wpisy dotyczące wszczęcia egzekucji. Skoro przedmiotowa umowa zawarta została po wszczęciu egzekucji z nieruchomości, powód nie będąc zarządcą nieruchomości - stosownie do art. 935 k.p.c. nie mógł zawrzeć takiej umowy. Stąd należało uznać, że przedmiotowa umowa została zawarta w celu obejścia przepisów ustawy (art. 58 §1 k.c.) i z tej przyczyny jest ona nieważna (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2006 r. II CK 360/05, L.).

(błąd)

26. Jednocześnie, nawet w razie uznania, że umowa najmu nie była nieważna z przyczyn wyżej wymienionych, to w ocenie Sądu pozwany skutecznie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli dotkniętego wadą oświadczenia woli w postaci błędu, co prowadziło do nieważności oświadczenia woli pozwanego, a w konsekwencji nieważności umowy najmu (art. 88 §1 k.c.)

27. Sąd doszedł do przekonania, że zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy pozwala na ustalenie, że pozwany został wprowadzony podstępnie w błąd co do osoby powoda, a w szczególności co do służącego mu tytułu prawnego do lokalu będącego przedmiotem umowy. Tym samym – w ocenie Sądu – oświadczenie pozwanego było obarczone wadą oświadczenia woli w postaci błędu. W konsekwencji umowa najmu była dotknięta sankcją nieważności względnej (wzruszalności) i stała się nieważna ex tunc z chwilą złożenia przez pozwanego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli.

28. Stosownie do brzmienia art. 84 §1 i §2 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej (§ 1). Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny) (§ 2).

29. O tym, że oświadczenie pozwanego zostało złożone pod wpływem błędu świadczy przede wszystkim dowód z przesłuchania pozwanego M. M. (1). Zeznał on bowiem, że wiosną 2021 roku do najmowanego przez niego lokalu użytkowego przyszedł dotychczasowy wynajmujący M. M. (2) w towarzystwie powoda i oświadczył pozwanemu, że aktualnie to powód jest właścicielem przedmiotowego lokalu użytkowego. Powyższa informacja została pozwanemu potwierdzona także przez powoda. Nadto, w § 1 ust. 2 umowy zawarte zostało oświadczenie, że powód jako wydierżawiający ma prawo do użytkowania ww. lokalu. Niemniej okoliczność ta nie odpowiadała prawdzie. Z wpisów w dziale II. księgi wieczystej nr (...) wynika, że M. D. nabył prawo własności spornego lokalu użytkowego dopiero w dniu 22 lipca 2022 roku. Wcześniej, od dnia 8 marca 2021 r. prawo własności przysługiwało R. D. (2) (wcześniej właścicielem lokalu był M. M. (2)).

30. Wobec zgodnych oświadczeń dotychczasowego wynajmującego i powoda odnośnie do tytułu prawnego do lokalu, pozwany przystał na rozwiązanie umowy zawartej z M. M. (2) i podpisał nową umowę zatytułowaną „umową dzierżawy” z powodem. W wyniku nieprawdziwych oświadczeń powoda i dotychczasowego wynajmującego w świadomości pozwanego niewątpliwie powstała rozbieżność z rzeczywistym stanem rzeczy. Taka rozbieżność wyczerpuje definicję błędu określoną w art. 84 k.c. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie błąd polega na mylnym wyobrażeniu o otaczającej rzeczywistości w zakresie prawdziwego stanu rzeczy lub braku takiego wyobrażenia, zatem

zachodzi wówczas, gdy istnieje niezgodność między rzeczywistością a jej odzwierciedleniem w świadomości podmiotu składającego oświadczenie woli. Błąd nie występuje, jeżeli składający oświadczenie znał otaczającą go rzeczywistość i rozumiał okoliczności, ale wyciągnął z nich niewłaściwe wnioski i podjął niesłuszną czy też niekorzystną dla siebie decyzję. Błąd polega bowiem na nieprawidłowości widzenia, a nie na nieumiejętności przewidywania i wnioskowania, nie odnosi się do sfery motywacyjnej oraz musi dotyczyć stanu istniejącego w momencie zawierania umowy, nie zaś okoliczności, które nastąpiły w toku wykonywania umowy, doprowadzając stronę do przekonania, że decyzja o jej zawarciu była błędna (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2022 r., (...) 103/22, L.).

31. Niewątpliwie powyższy błąd dotyczył treści czynności prawnej. W orzecnictwie podaje się, że błąd co do treści czynności prawnej oznacza w istocie błąd co do okoliczności wchodzących w skład treści czynności (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 30 marca 2016 r., I ACa 956/15, L.). Jednocześnie, nie ma znaczenia, jakiego elementu czynności prawnej błąd dotyczy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2017 r., I CSK 66/16, L.). Mylne wyobrażenie osoby składającej oświadczenie woli dotyczyć może zatem jakiegokolwiek elementu czynności prawnej.

32. W niniejszej sprawie błąd pozwanego odnosił się do podmiotu czynności cywilnoprawnej (wynajmującego), tj. sytuacji prawnej w zakresie służącego wynajmującemu prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem czynności prawnej. Takie uprawnienie – mimo zawartego w umowie oświadczenia – powodowi bez wątpienia w dacie zawarcia nie przysługiwało. Jednocześnie, błąd ten należało uznać za istotny w rozumieniu art. 84 § 2 k.c., albowiem gdyby pozwany wiedział o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym przeciwko dotychczasowemu wynajmującemu M. M. (2) (w toku którego przedmiotowa nieruchomość została zajęta) i o tym, że powodowi nie przysługuje prawo własności spornego lokalu użytkowego, to nie złożyłby oświadczenia woli o zawarciu umowy najmu. Wynika to jednoznacznie z przesłuchania pozwanego, a także z treści oświadczeń składanych przez niego w trakcie postępowania egzekucyjnego, gdzie akcentuje dezorientację co do osoby, której ma uiszczać świadczenie z tytułu czynszu, a także niepokój związany z dalszym zajmowaniem lokalu. Z zebranego materiału dowodowego wynika bowiem, że mimo tego, że pozwany dokonywał zapłaty należności czynszowych do rąk Komornika, powód telefonicznie, a także pisemnie – za pośrednictwem swojego pełnomocnika – groził najemcy wypowiedzeniem umowy oraz uznaniem pozostawionych ruchomości pozwanego za śmieci i usunięciem ich z lokalu na koszt pozwanego, a także skierowaniem sprawy na drogę sądową. Tym samym należało uznać, że z uwagi na niepewność w zakresie ustalenia podmiotu uprawnionego do czynszu i mogący wyniknąć z zawarcia umowy spór cywilnoprawny najemca nie zdecydowałby się na zawarcie umowy, z której powód wywodził swoje roszczenia.

33. Jednocześnie, należało uznać, że M. M. (2) i powód działali z pełną świadomością, że powodowi nie służy prawo własności. M. M. (2) wszak kilkanaście dni wcześniej zbył przedmiotowy lokal użytkowy na rzecz R. D. (2), zaś powód – przesłuchany w niniejszej sprawie – wskazywał na znajomość stanu prawnego nieruchomości. Zatem, należało przyjąć, że zatajenie przed pozwanym kwestii własnościowych miało na celu tylko i wyłącznie skłonienie pozwanego do zawarcia umowy. Niewątpliwie było to działanie zawinione i umyślne, a zatem miało ono cechy podstępny. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, podstęp stanowi bowiem wadę oświadczenia woli zakładającą celowe, umyślne działanie sprawcy skierowane na wywołanie takiego niezgodnego z prawdą obrazu rzeczywistości u osoby, na wolę której oddziałuje, by zdolny on był do nakłonienia jej do złożenia oświadczenia woli określonej treści (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 23 marca 2000 r., II CKN 805/98, L.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 9 lutego 2017 r., I ACa 768/16, L.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 30 marca 2016 r., I ACa 956/15, L.). Jego istotą jest zatem naruszenie swobody decyzyjnej osoby składającej oświadczenie woli, przez wywołanie u niej lub utrzymanie mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy, w celu skłonienia do złożenia określonego oświadczenia woli (vide: A. Janas, [w:] M. Habdas, M. Frasz, Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, 2018, s. 824; R. Strugała, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski, Kodeks cywilny. Komentarz, 2017, s. 234).

34. Stosownie do art. 88 § 1 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie, natomiast w myśl §2 uprawnienie do uchylenia się wygasa w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia. Zdaniem Sądu, w niniejszym przypadku powyższy wymóg został przez pozwanego dochowany. Jako oświadczenie pozwanego o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli dotkniętego wadą w postaci błędu (podstępu) należało bowiem uznać

oświadczenie z dnia 5 lipca 2021 r. doręczone powodowi w dniu 14 lipca 2021 r. Stosownie do art. 65 §1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Kierując się powyższymi dyrektywami należy wskazać, że w przedmiotowym oświadczeniu pozwany wprost powołał się na to, że powód nie jest właścicielem nieruchomości i nie może działać we własnym imieniu, a także wskazał na skutek w postaci nieważności. Zdaniem Sądu powyższe okoliczności dostatecznie wskazują na wolę uchylenia się od skutków oświadczenia woli w zakresie zawarcia umowy.

35. W związku z powyższym, wobec spełnienia przesłanek z art. 84 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 86 k.c. i zachowania terminu i formy oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych wadliwego oświadczenia woli (art. 88 § 1 i § 2 k.c.), należało uznać, że umowa jako dotknięta wadą oświadczenia woli jest nieważna.

36. Wreszcie, w dalszej kolejności, należy wskazać, że pozwany spełnił świadczenie w wysokości ustalonego w umowie czynszu najmu, wpłacając odpowiednie kwoty na rzecz komornika w toku postępowania egzekucyjnego zgodnie z dokonanym zajęciem pożytków cywilnych i wierzytelności, co ostatecznie też prowadziło do wykonania zobowiązania. Z treści przedłożonych dokumentów w postaci zaświadczenia wystawionego przez Komornika oraz potwierdzeń przelewów bankowych wynika, że w okresie od maja 2021 roku do dnia czerwca 2022 roku pozwany wpłacił do rąk Komornika łącznie kwotę 37.800 zł.

37. Mając zatem na względzie wszystkie przytoczone powyżej okoliczności, na podstawie art. 659 § 1 k.c. stosowanego a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

V.

(koszty procesu)

38. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszy spór powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł, na co składały się: opłata za czynności pełnomocnika powoda w stawce minimalnej (3.600 zł) obliczona od wskazanej wartości przedmiotu sporu, zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800 ze zm.), a także opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Nadto, na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.